

Sección bibliográfica

DIANA R. VILLARREAL GONZÁLEZ, *La política de vivienda del gobierno del estado de Nuevo León, 1970-1990*, Universidad Autónoma de Nuevo León, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, Monterrey, febrero de 1992.

Al conjunto de la investigación existente sobre vivienda en México se incorpora este libro de Diana R. Villarreal, que por analizar una ciudad distinta a la capital del país que concentra la mayor parte de la investigación, debe ser doblemente bienvenido.

El título del libro refiere a la política de vivienda del gobierno del estado de Nuevo León, y el análisis es sobre Monterrey, la capital estatal. Esta equiparación de Nuevo León con Monterrey es muy frecuente en el regiomontano típico y se deriva de la elevada concentración en la ciudad del grueso de las actividades de la entidad. En términos demográficos Monterrey absorbe 82.6% de la población neoleonesa.

De la lectura del trabajo se desprende que su objetivo es analizar y evaluar, en el contexto de las políticas habitacionales en la capital regiomontana, las acciones del fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey), creado en 1973 para establecer fraccionamientos de "urbanización progresiva", mediante la adquisición de predios para lotificarlos y venderlos a precios bajos. Con el fin de alcanzar este objetivo se estudia a los pobladores de cuatro colonias en relación con el proceso de autoconstrucción de las viviendas, el origen de las familias y sus condiciones de vida.

Para lograr este propósito, el libro está constituido por cinco capítulos: 1. La política habitacional del gobierno de Nuevo León, 1970-1990; 2. Evaluación de la política de Fomerrey: fraccionamientos de urbanización progresiva y regularización del suelo; 3. Evaluación del proceso de autoconstrucción de la vivienda en los fraccionamientos de Fomerrey, 1977-1990; 4. Origen de las familias de Fomerrey y motivo del poblamiento, y 5. Condiciones de vida en los fraccionamientos de Fomerrey, 1977-1990.

Tratándose de una investigación eminentemente empírico-estadística, destaca la recopilación pormenorizada de datos sobre fraccionamientos, colonos y poseionarios a nivel de los ocho municipios que constituyen el Área Metropolitana de Monterrey (Apodaca, Garza García, Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás y Santa Catarina). Sin embargo, su aportación principal es el estudio comparativo de las vicisitudes de las 400

familias que durante 13 años han luchado por autoconstruir una vivienda bajo la tutela de un organismo estatal, en cuatro colonias: Fomerrey I, Fomerrey II, Carmen Romano y, más poéticamente, Floridos Bosques del Nogalar. Para esto se realizaron 400 encuestas domiciliarias en 1977 (100 en cada colonia), y en 1990, 13 años después, se volvió a aplicar el cuestionario a prácticamente las mismas familias (un total de 404 cuestionarios; véase la página 12 del libro). La posibilidad de analizar comparativamente, en dos momentos distantes, las acciones familiares por autoconstruirse un espacio donde sobrevivir dentro del mundo metropolitano, es con mucho la mayor virtud del libro.

La política habitacional del gobierno de Nuevo León, 1970-1990 (Capítulo 1)

La rápida industrialización de Monterrey en los años sesenta y setenta estimuló una expansión metropolitana que excluía a 67% de las familias de acceder a los programas de vivienda de interés social (p. 16).

A finales de los sesenta se inicia un aumento en las invasiones de terrenos organizadas por grupos de la CTM y de la CNOP pertenecientes al partido oficial, pero también por el entonces Partido Comunista Mexicano (p. 20). En la segunda mitad de los setenta, ante la incapacidad del gobierno estatal de resolver los requerimientos habitacionales de la creciente población, surgió un movimiento urbano popular denominado Frente Popular Independiente "Tierra y Libertad". La autogestión, resistencia a la represión, y movilización de la población, "... permitió que el movimiento permaneciera autónomo respecto a las instancias tradicionales de control político, y como el único opositor al régimen local" (p. 22).

La naturaleza del sistema político mexicano explica que el gobierno establezca acciones tendientes a enfrentar este "desafío" político. Para esto, diseña mecanismos de acceso a la propiedad del suelo con la creación de Fomerrey (1973), el programa "Tierra Propia" para agilizar la regularización de la tenencia de la tierra (1979), y el Instituto Promotor de la Vivienda de Nuevo León (Provilleón, en 1983) (p. 23).

En el capítulo 1 se analiza detalladamente la acción inmobiliaria y habitacional de estos organismos públicos, arribando a las siguientes conclusiones:

Con base en el análisis realizado y en la información proporcionada, podemos concluir que la política seguida por el gobierno del estado

de Nuevo León, a partir de 1974, ha contribuido a modificar la estructura de la propiedad urbana, haciendo accesible el suelo a grupos de población que, de otra forma, no podrían hacerlo de manera legal.

La oferta de suelo urbano accesible a los grupos de menores ingresos, es de 73 503 lotes por parte de Fomerrey, más la regularización de 34 250 por el programa Tierra Propia y los 2 306 lotes de Provilleón, lo que hace un total de 110 059 terrenos para vivienda.

La producción de vivienda por parte de los organismos del sector público, ha sido de 63 280 por parte de el Infonavit, más 8 162 de Provilleón y 8 243 por Fomerrey, lo que da un total de 79 685 viviendas terminadas.

Considerando que las 189 mil acciones corresponden a 34% de las 528 mil viviendas existentes en 1990, es evidente que son verdaderamente significativas. Sin embargo, desde el punto de vista de las viviendas, las 79 mil construidas por Infonavit, Provilleón y Fomerrey únicamente representan 14.9% de las existentes en 1990, y restando las de Infonavit que es un fondo especial para cierto tipo de trabajadores que cotizan para constituirlo, se tiene que Provilleón y Fomerrey únicamente construyeron 3.1% de las viviendas.

Esto explica que 53.4% de las casas producidas entre 1945-1987 hayan sido autoconstruidas (p. 15). De aquí que la acción del estado de Nuevo León para enfrentar los requerimientos habitacionales de los estratos populares se orienta más a facilitar la adquisición de lotes que a construir las viviendas. Éstas tienen que realizarse con el esfuerzo familiar y la solidaridad de la población perteneciente a la clase baja.

Evaluación de la Política de Fomerrey y de la autoconstrucción de vivienda (Capítulos 2 y 3)

Desde la introducción se había señalado que los cambios ocurridos entre 1977-1990 en los cuatro fraccionamientos investigados se estudiarían en función del papel de la propiedad del suelo como determinante en la construcción de la vivienda, "... tal como lo plantea John Turner" (p. 10). El análisis mismo de los cambios observados en los 13 años transcurridos, a nuestro parecer, sobrepasan con mucho el viejo planteamiento de Turner que, por lo demás, es bastante obvio. Desentrañar las peculiaridades de la acción habitacional e inmobiliaria del Estado mexicano desarrollada para enfrentar un desafío a su control tradicional, reviste mucho más interés para el avance de la investigación sobre la temática.

Del análisis de los tipos de asentamientos humanos de Fomerrey, las ventajas que el organismo ofrece a los colonos, y de la extensión, precio y condiciones de pago de los terrenos, la autora concluye que:

Fomerrey representa la única opción para las familias que ganan alrededor del salario mínimo legal, y representan el 40% del total de las familias del AMM, las que no constituyen una demanda efectiva para los fraccionamientos privados (p. 90).

Más específicamente, se afirma que Fomerrey ha: i) cumplido con el objetivo de detener las invasiones organizadas de terrenos; ii) evitado la especulación favoreciendo la permanencia de las familias; iii) contribuido a redistribuir la población del AMM; iv) generado mejores condiciones de vida para la población; v) propiciado la redistribución del ingreso (p. 90).

De estas conclusiones, se pueden aceptar las dos primeras en la magnitud en que ha participado en la oferta de suelo urbano popular, pero las restantes habría que matizarlas cuidadosamente.

La redistribución de la población es una característica consustancial de la expansión metropolitana, por lo que sería igualmente válido señalar que la redistribución metropolitana es una de las causas de la creación de Fomerrey. En todo caso, el fideicomiso es un instrumento con cierta influencia en la dirección de esta distribución.

Más controvertidas son las dos últimas conclusiones que resultan insostenibles al menos en lo que corresponde a los años de 1982-1990, periodo caracterizado por una profunda crisis económica que significó una drástica disminución de los salarios reales de la clase trabajadora. Sería más correcto afirmar, desde nuestro punto de vista, que las acciones de Fomerrey constituyen una medida mínima indispensable para mantener la estabilidad social y contrarrestar en alguna medida el dramático deterioro de las condiciones de vida de los estratos populares de la población. Esencialmente sirve para canalizar el esfuerzo y los pequeños ahorros de las familias en la autoconstrucción de sus viviendas, único medio de adquirirlas.

De esta forma se entiende, como se afirma en el capítulo 3, que la ayuda de Fomerrey en la construcción de las viviendas fue "muy poca", por lo que 53% de las familias tienen al menos 13 años de estarlas construyendo, en lo que se antoja un "proceso sin fin" (p. 92).

Origen y condiciones de vida de las familias en los fraccionamientos Fomerrey, 1977-1990 (Capítulos 4 y 5)

Los cambios en la estructura familiar entre 1977-1990 en las cuatro colonias investigadas (relaciones familiares, tiempo de residir en Monterrey, movilidad interna, y causas que motivaron su cambio a la colonia), se estudian en el capítulo 4.

La lógica fundamental de participar en una "invasión" de terrenos es mejorar las condiciones de vida mediante la posesión de un lugar propio que permita desprenderse de la obligación de pagar renta.

La mayoría de los poseedores no eran inmigrantes recientes ni habían sido desalojados de las viviendas en renta, por lo que realizaron un proceso de movilidad intrametropolitana. La ubicación geográfica de las colonias en zonas industriales del municipio de San Nicolás de los Garza favoreció modificaciones en la estructura ocupacional y una mayor participación femenina. Asimismo, el localizarse en una área con alto grado de desarrollo urbano les permitió tener acceso a escuelas y a los servicios del Seguro Social contribuyendo, según la autora, al mejoramiento en las condiciones de salud familiar (p. 179).

Se observa un aumento en el número de familias extendidas y la subsecuente reducción de las nucleares, reflejo de la estrategia de las clases populares para hacer frente a la crisis. De esta suerte, Diana R. Villarreal nos señala que "la familia es el seguro de desempleo y el lugar donde se cuida a los ancianos, enfermos e incapacitados" (p. 11).

El capítulo 5, último del libro, estudia la estructura del gasto familiar. Analizando los renglones de consumo a los que se dedica el grueso del ingreso familiar, se observa nítidamente la motivación fundamental que empuja a la población a invadir terrenos: 67% de los gastos familiares son en alimentos (p. 146). Si a esto se le agrega un 10% dedicado al rubro de transporte, se desprende que amplios estratos de la clase baja mexicana no dispone de recursos para enfrentar los gastos necesarios para la adquisición de un "lugar donde vivir".

La autora señala, sin embargo, que: "se observa que los gastos en rubros destinados a salud, educación y servicios públicos por parte de estos grupos son menores, indicándonos que hay una redistribución positiva del ingreso motivada por la mayor cobertura del sistema educativo y del Seguro Social" (p. 179).

El gasto promedio en alimentos a nivel nacional es de 38.2%, en vivienda, alrededor de 20%, y en ropa y calzado, 11.0%. Las familias de las colonias de Fomerrey investigadas gastan todo esto

únicamente en alimentación, por lo que se encuentran imposibilitadas para cubrir el resto de las necesidades de una vida mínimamente decorosa. No se trata, por tanto, de que gasten menos en los otros renglones por la "redistribución positiva del ingreso", sino que la dotación de las llamadas "condiciones generales de la reproducción de la fuerza de trabajo" representen un mínimo básico para compensar el insuficiente nivel salarial y permitirles la supervivencia dentro de las exigencias que impone la metrópoli.

Diana R. Villarreal culmina su trabajo señalando que la vivienda de los pobladores de las cuatro colonias de Fomerrey y, agregaríamos nosotros, de todas las áreas populares de las 400 ciudades mexicanas, se deriva de un prolongado y agotador esfuerzo familiar que produce un fuerte arraigo y un nulo deseo de desprenderse de ella al significar su mayor inversión y defensa contra la pobreza extrema.

En fin, nos encontramos ante un trabajo importante que, dejando de lado un conjunto de limitaciones estilísticas y de edición, presenta una visión polémica del significado de la intervención del Estado en materia de suelo y vivienda popular en Monterrey, Nuevo León, y constituye un aporte significativo al entendimiento de la cuestión habitacional en México.

Gustavo Garza